MEDEDELING AAN DE RAAD

Aan: De gemeenteraad
In afschrift aan: De buitengewone leden van de gemeenteraad
Van: Wethouder H. Cohen
Datum: 6 juni 2014
Onderwerp: schriftelijke vragen VVD en CDA prestatieafspraken De Key
Registratienr.: 2014/06/000537
Zaaknr.: 2014/003015
Bijlage(n): 0

Geachte raadsleden,

De VVD en het CDA hebben schriftelijke vragen gesteld over Woonstichting De Key. De vragen hebben betrekking op de prestatieafspraken met De Key. In deze mededeling zal ik de schriftelijke vragen beantwoorden.

Vragen VVD

1. Bent u bekend met het artikel (van de Corporatiesteeg) en de uitkomsten hiervan voor Zandvoort?
   Antwoord:
   Naar aanleiding van uw vragen hebben wij kennis genomen van het artikel van de Corporatiesteeg. In het kader van het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) is aan een onafhankelijk bureau opdracht geven te onderzoeken wat de gevolgen zijn van het rijksbeleid voor de behoefte aan betaalbare woningen in de Regio Zuid-Kennemerland en IJmond. De verwachting is met dit onderzoek een goed beeld te krijgen van de toekomstige behoefte aan betaalbare woningen in Zandvoort. Dit rapport zal gebruikt worden voor afspraken op regionaal niveau en zal worden gebruikt voor overleg met Woonstichting De Key in het kader van de prestatieafspraken. Dit rapport zal ook aan uw beschikbaar worden gesteld. Het regionaal overleg portefeuillehouders volkshuisvesting zal dit rapport na het zomerreces bespreken.

2. Welke stappen heeft u ondernomen na het aannemen van de motie “aanpassen prestatieafspraken”?
   Antwoord:
   Direct na het aannemen van het amendement is gesproken met een afvaardiging van de raad over het kader waarbinnen moet worden gesproken met Woonstichting De Key over de prestatieafspraken. De gesprekken met De Key zijn nog niet gevoerd. Dit in verband met de verkiezing. Op korte termijn zal De Key worden benaderd om in gesprek te gaan over de prestatieafspraken nu aan beide kanten hierover duidelijkheid is.

3. Hoe schat u de risico’s in van onbetaalbare woningen in Zandvoort?
   Antwoord:
   Eventuele risico’s worden inzichtelijk zodra het onderzoekrapport gereed is (zie antwoord vraag 1).

4. Kunt u een beeld schetsen van de inkomens binnen de gemeente Zandvoort in relatie tot de (sociale) huurprijzen?
   Antwoord:
   Hierover zal naar verwachting meer duidelijkheid komen zodra het onderzoeksrapport gereed is. Naast dit onderzoeksrapport zijn er op dit moment wel cijfers beschikbaar van Woonservice. Deze zijn echter van het jaar 2012. Rond de zomer verwachten wij recentere cijfers.

5. Zijn er al signalen dat meer inwoners in vergelijk met het verleden hun huur niet meer kunnen betalen?
   Antwoord:
   Op dit moment zijn bij de gemeente geen gegevens bekend over huurachterstanden. Wel heeft de gemeente inzicht in het aantal huisuitzettingen. Deze zijn soms gerelateerd aan huurachterstanden. De cijfers geven het volgende beeld. Er zijn de volgende kennisgevingen van ontruiming van de deurwaarder bij onze gemeente binnengekomen:

   2013: 45 (waarvan er 11 zijn doorgegaan)
   2012: 58 (waarvan er 6 zijn doorgegaan)
   2011: 41 (waarvan er 6 zijn doorgegaan)
   2010: 53 (niet bekend hoeveel daadwerkelijk zijn doorgegaan)
   2009: 41 (niet bekend hoeveel daadwerkelijk zijn doorgegaan)
   2008: 40 (niet bekend hoeveel daadwerkelijk zijn doorgegaan)

   Daarnaast is aan De Key gevraagd gegevens te leveren.

6. Zo ja, welke gevolgen heeft dit voor de gemeente?
   Antwoord:
   Het zou theoretisch kunnen zijn dat dit gevolgen heeft dat er meer beroep wordt gedaan op inkomensvoorzieningen en schuldhulpverlening.

7. In de Voorjaarsnota 2014 is te lezen dat het openbreken van de prestatieafspraken mogelijk financiële gevolgen heeft. Kunt u dit toelichten?
   Antwoord:
   Met Woonstichting De Key is een overeenkomst gesloten. Beide partijen moeten het eens zijn de prestatieafspraken bij stellen, dan wel te wijzigen. Het openbreken van de overeenkomst, dan wel het wijzigen van bestaande afspraken kunnen extra kosten met zich meebrengen wanneer De Key het niet eens is met eventuele wijzigingen die het gemeentebestuur wil doorvoeren. Het verlagen van het aantal sociale woningen dat mag worden verkocht c.q. naar de vrije sector mag worden gebracht zal een inkomsten derving voor De Key betekenen en zal mogelijk deze kosten verhalen op de gemeente Zandvoort.

Vragen CDA

1. Welke mogelijkheden heeft het college en/of de raad om de massale dumping van sociale huurwoningen op de koopmarkt op te schorten en/of te stoppen en/of te faseren?
   Antwoord:
   Er is geen sprake van “massale” dumping van sociale huurwoningen op de koopmarkt. De gemeente en De Key hebben in de prestatieafspraken vastgelegd dat in de periode 2013 t/m 2015 maximaal 66 sociale huurwoningen worden verkocht. Deze verkoop van sociale huurwoningen zal gefaseerd plaatsvinden. De prestatieafspraken met De Key zijn het resultaat van onderhandelingen tussen het gemeentebestuur en De Key die in 2012/2013 hebben plaatsgevonden. De verkoop

van sociale huurwoningen door corporaties is wettelijk geregeld. De regels zijn te vinden in:

- *de MG 2013-02 Verkoopregels corporatiewoningen (geldig sinds 1 oktober 2013);*
- *de gewijzigde Regeling vervreemdingen woongelegenheden en Toelichting (geldig sinds 1 oktober 2013);*
- *Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh, geldig sinds 1 november 2011).*

De verkoop van de sociale huurwoningen door De Key is toegestaan volgens de bestaande wet- en regelgeving.

2. In hoeverre zijn de verkoopprijzen van 'De key' marktconform in Zandvoort?
   Antwoord:
   De Key laat de woningen taxateren door een onafhankelijk taxateur voordat de woningen op de markt worden gebracht.

3. Wat zijn de gevolgen voor de Zandvoortse koopmarkt als 'De Key' massaal haar woningen tegelijkertijd verkoopt (zoals op dit moment aan de orde is)?
   Antwoord:
   Er is geen sprake van het massaal tegelijkertijd verkopen van woningen door De Key. Op dit moment staan 10 woningen van De Key te koop, waarvan er drie onder voorbehoud zijn verkocht. In totaal staan er op dit moment in Zandvoort op Funda.nl 493 woningen te koop. Circa 2% van het totale koopaanbod in Zandvoort is afkomstig van De Key. Van massale dumping is geen sprake.

4. Zouden deze gevolgen onderzocht kunnen worden met een onderbouwde cijfers?
   Antwoord:
   Naar onze mening is een dergelijk onderzoek niet relevant. Nog los van de vraag of dit met cijfers kan worden onderbouwd.

5. Is het college het eens met het CDA dat de massale dumping van woningen op de Zandvoortse koopmarkt de vraag en aanbod verziekt? Zo nee, waarom niet?
   Antwoord:
   Zie vragen 3 en 4.

6. Heeft de mogelijke daling van prijzen door de massale dumping van woningen gevolgen voor de koopkracht van Zandvoorters met een eigen woning?
   Antwoord:
   Een mogelijk effect op koopkracht is verwaarloosbaar.

7. Welke groep particulieren huizenbezitters wordt het meest geraakt door de dumping van sociale huurwoningen op de koopmarkt? Welke groep het minst?
   Antwoord:
   Zie vragen 3 en 4.

8. Wat gebeurt er met woningen die nu te koop staan? Worden deze woningen tijdelijk verhuurd aan mensen die, zo snel mogelijk, een onderkomen nodig hebben?
   Antwoord:
   De woningen die De Key te koop heeft staan worden niet tijdelijk verhuurd of voor tijdelijke verhuur aangeboden.

9. Is het mogelijk om de nu leegstaande woningen binnen de mogelijkheden van de leegstandwet tijdelijk te verhuren aan jongeren en bijvoorbeeld gezinnen die noodgedwongen hun huis moeten verkopen? Zo nee, waarom niet?
   Antwoord:
   Het is in principe mogelijk woningen die te koop staan tijdelijk te verhuren op basis van de Leegstandwet. De Key heeft hier echter niet voor gekozen. Een van de

redenen is dat een huurcontract voor minimaal een halfjaar met de huurder moet worden aangegaan. Dit zou een snelle eigendomsoverdracht bij verkoop in de weg kunnen staan.

10. Indien blijkt dat de woningen moeten worden verkocht omwille van het voortbestaan de woningcorporatie 'De Key' te bewerkstelligen, is het mogelijk om de verkoop van woningen te faseren om de effecten op de Zandvoortse koopmarkt te minimaliseren? Zo nee, waarom niet?
    Antwoord:
    Zie vraag 1.

11. Indien faseren mogelijk en wenselijk is, kunnen de tijdelijk leegstaande woningen tijdelijk worden verhuurd voor een lage betaalbare prijs? Zo nee, waarom niet?
    Antwoord:
    Zie vraag 9.

12. Is het college het met het CDA eens dat het absoluut onwenselijk is dat hardwerkende Zandvoorters met een eigen huis de dupe worden van de massale dumping van Zandvoortse sociale huurwoningen door 'De Key'?
    Antwoord:
    Zie vragen 3 en 4.

Met vriendelijke groet,
J. Cohen, wethouder volkshuisvesting